

Årsredovisning för

Fastighets AB Kattdjuret 1 i Solna AB

559372-8032

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Kattdjuret 1 i Solna AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma denna dag. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-24



Richard Ghneim

Årsredovisning för

Fastighets AB Kattdjuret 1 i Solna AB

559372-8032

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 2 |
| Balansräkning | 3-4 |
| Noter | 5-8 |
| Underskrifter | 9 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Kattdjuret 1 i Solna AB, 559372-8032, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat anges redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i egen fastighet. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | Belopp i kkr 2022-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|----------------------------|
| Nettoomsättning | 3 198 | 3 165 | 3 145 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 849 | 1 994 | 1 255 |
| Soliditet % | 98,4 | 97,8 | 96,7 |

Definitioner: se not

Viktiga förhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, org.nr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Eget kapital

| | Aktiekapital | Fri överkursfond | Balanserad vinst | Årets vinst | Summa |
|-----------------------------|----------------|-------------------|------------------|---------------|-------------------|
| Vid årets början | 100 000 | 44 055 524 | 586 749 | 103 829 | 44 846 102 |
| Omföring av föreg års vinst | | | 103 829 | -103 829 | |
| Årets resultat | | | | 34 628 | 34 628 |
| Vid årets slut | 100 000 | 44 055 524 | 690 578 | 34 628 | 44 880 730 |

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

| | Belopp i kr |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| Balanserat resultat | 44 746 102 |
| Årets resultat | 34 628 |
| Totalt | 44 780 730 |
| Disponeras för | |
| Balanseras i ny räkning | 44 780 730 |
| Summa | 44 780 730 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | | 3 197 509 | 3 164 959 |
| Övriga rörelseintäkter | | - | 54 132 |
| | | <u>3 197 509</u> | <u>3 219 091</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | - | -14 375 |
| Övriga externa kostnader | | -743 204 | -590 506 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -613 428 | -613 412 |
| Rörelseresultat | | <u>1 840 877</u> | <u>2 000 798</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 14 890 | 15 674 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -7 123 | -22 067 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>1 848 644</u> | <u>1 994 405</u> |
| Bokslutsdispositioner | 3 | -1 800 000 | -1 855 981 |
| Resultat före skatt | | <u>48 644</u> | <u>138 424</u> |
| Skatt på årets resultat | 4 | -14 016 | -34 595 |
| Årets resultat | | <u>34 628</u> | <u>103 829</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 42 984 311 | 43 597 739 |
| | | <u>42 984 311</u> | <u>43 597 739</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 2 357 279 | 2 158 104 |
| | | <u>2 357 279</u> | <u>2 158 104</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>45 341 590</u> | <u>45 755 843</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 22 356 | 30 378 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 4 142 | 3 957 |
| | | <u>26 498</u> | <u>34 335</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | 599 281 | 458 343 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>625 779</u> | <u>492 678</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>45 967 369</u> | <u>46 248 521</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| | | <u>100 000</u> | <u>100 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Fri överkursfond | | 44 055 524 | 44 055 524 |
| Balanserad vinst eller förlust | | 690 578 | 586 749 |
| Årets resultat | | 34 628 | 103 829 |
| | | <u>44 780 730</u> | <u>44 746 102</u> |
| Summa eget kapital | | <u>44 880 730</u> | <u>44 846 102</u> |
| <i>Obeskattade reserver</i> | | | |
| Periodiseringsfonder | | 468 794 | 468 794 |
| | | <u>468 794</u> | <u>468 794</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga långfristiga skulder | 7 | 31 000 | 31 000 |
| | | <u>31 000</u> | <u>31 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 62 695 | 46 890 |
| Skatteskulder | | 37 069 | 289 711 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 84 776 | 165 654 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 402 305 | 400 370 |
| | | <u>586 845</u> | <u>902 625</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>45 967 369</u> | <u>46 248 521</u> |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Principer Resultaträkningen

Hysesintäkter

Hysesintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektmetoden.

Principer Balansräkning

Materiella Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Anskaffningsvärdet på företagets byggnader har fördelats på komponenter.

Låneutgifter inkluderas inte i anskaffningsvärdet.

Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponenten avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk.

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs årligen med procentsatser enligt nedan.

| | 2024 |
|--|------------|
| Byggnader | |
| Stomme och grund | 1,00% |
| Stomkompletteringar | 2,00% |
| Värme/sanitet, el, inre ytskikt, fasad, fönster, yttertak mm | 2,50-3,33% |
| köksinredning, ventilation, styr-/övervakning hiss etc | 4,0-6,67% |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20,00% |

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla föreningen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultaten som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporärskillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skatteavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Likvida Medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen i enlighet med tillämplande redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för bolaget och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

I årets årsredovisning har inga väsentliga uppskattningar och bedömningar gjorts.

Not 3 Bokslutsdispositioner

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förändring av periodiseringsfond | -1 800 000 | -1 855 981 |
| Summa | -1 800 000 | -1 855 981 |

Not 4 Skatt på årets resultat

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad på årets resultat | 14 016 | 34 595 |
| | 14 016 | 34 595 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 44 627 872 | 44 627 872 |
| -Nyanskaffningar | - | - |
| Vid årets slut | 44 627 872 | 44 627 872 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -1 030 133 | -416 721 |
| -Årets avskrivning | -613 428 | -613 412 |
| Vid årets slut | -1 643 561 | -1 030 133 |
| Redovisat värde vid årets slut | 42 984 311 | 43 597 739 |
| Varav mark | 15 054 322 | 15 054 322 |

Not 6 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet i företaget består enbart av tillfullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 100kr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på företagets bolagsstämma.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Antal aktier | 1 000 | 1 000 |
| kvotvärde | 100 | 100 |

Not 7 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen | | |
| Övriga skulder | 31 000 | 31 000 |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | | |
| Skulder till koncernföretag | - | - |
| | 31 000 | 31 000 |

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 234 000 | 234 000 |
| Övriga poster | 30 000 | 30 000 |
| Förutbetalda intäkter | 138 305 | 136 370 |
| | 402 305 | 400 370 |

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 16 000 000 | 16 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 16 000 000 | 16 000 000 |

Not 10 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Ghneim

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

FASTIGHETS AB KATTDJURET 1 I SOLNA AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-21 19:14:40 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD GHNEIM

Richard Ghneim

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-23 14:03:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Kattdjuret 1 i Solna, org.nr 559372-8032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Kattdjuret 1 i Solna för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Kattdjuret 1 i Solnas finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Kattdjuret 1 i Solna.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kattdjuret 1 i Solna enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Kattdjuret 1 i Solna för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kattdjuret 1 i Solna enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-23 14:02:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post